

# Eftirlit með leigumarkaði og fyrirframgreiðsla húsaleigu í Danmörku og Finnlandi

## Danmörk.

### Almennt.

Dönsku húsaleigulögin, *lov om leje, nr. 963/2010*, eru aðgengileg á eftirfarandi vefsíðu:  
<https://www.retsinformation.dk/forms/r0710.aspx?id=132875&exp=1>

Almenn umfjöllun um útleigu einkaaðila í Danmörku á vef *Ministeriet for by, bolig og landdistrikter*:  
<http://mbl.dk/bolig/private-udlejningsboliger>

### Eftirlit með leigumarkaði.

Ekki er fjallað um eftirlit með leigumarkaði í dönsku húsaleigulögunum en unnt er að vísa ágreiningsmálum um framkvæmd húsaleigulaga eða leigusamnings til kærunefnda húsaleigumála (d. *huslejenævn*) sem starfa á vegum sveitarfélaga (d. *kommuner*). Úrskurðir kærunefndar húsaleigumála í Danmörku eru bindandi en þó er unnt að kæra úrskurðina áfram innan stjórnáráðs eða eftir atvikum vísa þeim til dómstóla.<sup>1</sup>

Að því er varðar félagslegt leiguhúsnæði (d. *almene boliger*) er gert ráð fyrir að sveitarfélög hafi eftirlit með félagslegum hluta leigumarkaðarins og að reglur um *almene boliger* séu virtar.

### Sjá umfjöllun á vef *Ministeriet for by, bolig og landdistrikter*:

Kommunerne har ansvar og pligt til at føre tilsyn med almene boliger, og at gældende regler for almene boliger følges. Har du spørgsmål, eller mener du, at gældende regler overtrædes af fx boligorganisationen, skal du derfor henvende dig til din kommune.

<http://mbl.dk/bolig/almene-boliger/leje-af-almene-boliger/tilsyn-med-almene-boliger>

### Fyrirframgreiðsla húsaleigu.

Húsaleiga er almennt greidd fyrirfram fyrir einn mánuð í einu en aðilar leigusamnings geta samið um að greitt sé fyrir þrjá mánuði í senn, sbr. 33. gr. dönsku húsaleigulaganna.

§ 33. Lejen kan kræves betalt månedvis forud.

*Stk. 2.* Er lejen beregnet for en kortere periode end en måned, kan den kræves betalt forud for den periode, den vedrører.

*Stk. 3.* Forfalder lejen til betaling på en helligdag, en lørdag eller grundlovsdag, udskydes forfaldsdagen til den efterfølgende hverdag. Betaling anses for rettidig, når den sker senest den 3. hverdag efter forfaldsdagen. Er denne hverdag en lørdag, er betaling den følgende hverdag rettidig.

*Stk. 4.* Leje for beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse kan ikke kræves betalt for mere end 3 måneder ad gangen.

Leje for ustøttede private plejeboliger kan ikke kræves betalt for mere end 1 måned ad gangen.

*Stk. 5.* I tilfælde af opsigelse eller ved det tidsbestemte lejeforholds udløb er lejerens kun pligtig at betale leje for tiden indtil lejeforholdets ophør.

Í dönsku húsaleigulögunum er gert ráð fyrir að leigusali geti óskað fyrirframgreiðslu leigu auk tryggingarfjár, sbr. 34. gr. laganna.

Tryggingarfé stendur til tryggingar fyrir réttum efndum leigusamnings og fyrirframgreiðsla leigu er nýtt til greiðslu húsaleigu meðan á uppsagnarfresti stendur í kjölfar uppsagnar leigusamnings.

Hámarksfjárhæð tryggingarfjár miðast við fjárhæð sem nemur þriggja mánaða húsaleigu þegar um leigu íbúðarhúsnæðis og herbergja er að ræða og mest er hægt að krefjast fyrirframgreiðslu húsaleigu fyrir þrjá mánuði.

§ 34. Udlejer kan i lejeforhold om beboelseslejligheder og enkeltværelser til beboelse ved lejemålets indgåelse som depositum kræve et beløb svarende til indtil 3 måneders leje. Beløbet henstår til sikkerhed for lejerens forpligtelser ved fraflytning. I fremlejeforhold kan lejerens ved lejeaftalens indgåelse såvel som i lejeperioden i stedet for depositum vælge at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på særskilt deponeringskonto. Udlejer kan ved lejemålets indgåelse desuden kræve lejen forudbetalt for et tidsrum op til 3 måneder. Ved forudbetalt leje forstås i denne forbindelse det beløb, der umiddelbart inden de aftalte betalingsterminer henstår som indbetalt hos udlejerens. Depositum er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a. Hvis lejerens har valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto, finder reglerne for pligtig pengeydelse tilsvarende anvendelse, jf. § 93, stk. 1, litra a.

<sup>1</sup> Frekari upplýsingar um *huslejenævnet*: <https://www.borger.dk/Sider/Huslejenaevn.aspx>

Stk. 2. Huslejenævnet kan tillade, at stk. 1 fraviges, såfremt der stilles behørig sikkerhed for lejerens tilbagebetalingskrav, jf. § 7, stk. 1, 2. pkt.

Stk. 3. Gennemføres lejerforhøjelse, kan depositum og forudbetalt leje kræves reguleret. Reguleringen kan for de nævnte beløb opkræves med lige store månedlige beløb over samme antal måneder, som det pågældende beløb svarede til i forhold til lejen ved lejemålets indgåelse. 1. pkt. finder tilsvarende anvendelse, hvis lejeren har valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto.

Stk. 4. Regulering af depositum og forudbetalt leje efter stk. 3 er pligtig pengeydelse i lejerforholdet, jf. § 93, stk. 1, litra a. Har lejeren valgt i stedet for depositum at stille sikkerhed i form af bankgaranti eller indestående på deponeringskonto, finder reglerne for pligtig pengeydelse tilsvarende anvendelse, jf. § 93, stk. 1, litra a.

Stk. 5. Udlejer kan ikke i lejerforhold om ustøttede private plejeboliger kræve lejen forudbetalt.

§ 35. Reglerne i § 32, § 33, stk. 3-5, og § 34 kan ikke ved aftale fraviges til skade for lejeren.

Sjá nánari umfjöllun á vef *Ministeriet for by, bolig og landdistrikter*:

<http://mbl.dk/bolig/private-udlejningsboliger/depositum-og-forudbetalt-leje>

## **Finnland.**

### Almennt.

Finnsku húsaleigulögin, *lag om hyra av bostadslägenhet, nr. 481/1995*, eru aðgengileg á eftirfarandi vefsíðu: <https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1995/19950481>

### Eftirlit með leigumarkaði.

Ekki er fjallað um eftirlit með leigumarkaði í finnsku húsaleigulögunum en unnt er að vísa ágreiningsmálum um framkvæmd húsaleigulaga eða leigusamnings til *konsumenttvistenämnden*<sup>2</sup>. Nefndin úrskurðar í málum sem lúta að húsaleigu sem borist hafa nefndinni fyrir tilstilli neytanda, þ.e. leigjanda, eða einstaklings sem leigir út íbúð. Nokkur tilvik hafa þó verið undanþegin valdsviði nefndarinnar í finnsku húsaleigulögunum og eru aðeins dómstólar bærir til að fara með viðkomandi tilvik.<sup>3</sup>

Úrskurðir nefndarinnar eru ekki aðfararhæfir og hafa ekki sömu réttaráhrif og dómur. Þrátt fyrir að nefndin hafi úrskurðað í máli er aðilum frjálst að fara með ágreiningsefnið fyrir dómstóla, sbr. 20. gr. *lag om konsumenttvistenämnden*.<sup>4</sup>

Ákvarðanir nefndarinnar eru í formi álita sem er svipuð álitum kærunefndar húsamála á Íslandi og fela ákvarðanir nefndarinnar í sér leiðbeiningar um úrbætur (s. *rekommendation om gottgörelse*) en aðilar eru ekki bundnir af ákvörðuninni og verður að fara með málið fyrir dómstóla til að fá samsvarandi bindandi ákvörðun (dóm). Samkvæmt upplýsingum á heimasíðu nefndarinnar er álitum nefndarinnar sem fela í sér leiðbeiningar um úrbætur fylgt í um 80% tilvika.<sup>5</sup>

### Fyrirframgreiðsla húsaleigu.

Húsaleiga er almennt greidd fyrir einn mánuð í einu en aðilar leigusamnings geta samið um að greitt sé fyrir lengri tíma í senn, sbr. 34. gr. finnsku húsaleigulaganna. Húsaleiga skal greidd í síðasta lagi á öðrum degi eftir að greiðslutímabilið (s. *hyresbetalningsperioden*) hófst. Miðist tímabilið við einn mánuð er þannig gert ráð fyrir að húsaleigan sé greidd í síðasta lagi annan dag hvers mánaðar.

<sup>2</sup> *Lag om konsumenttvistenämnden* eru aðgengileg á eftirfarandi vefsíðu:

<https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/2007/20070008>. Frumvarp til laganna er aðgengilegt á eftirfarandi vefsíðu:

<http://217.71.145.20/TRIPviewer/show.asp?tunniste=RP+115/2006&base=errp&palvelin=www.eduskunta.fi&f=WORD&kieli=ru>

<sup>3</sup> Um er að ræða eftirfarandi tilvik:

- tillfällig överlátelse av en lägenhet i annans bruk,
- överlátelse av hyresrätten till en familjemedlem,
- fortsättande av hyresförhållandet efter hyresgästens död,
- ogiltigförklaring av en uppsägning,
- framskjutande av flyttningdagen, eller
- rätt för en hyresgäst i andra hand att fortsätta hyresförhållandet, sbr. 3. gr. *lag om konsumenttvistenämnden*.

<sup>4</sup> 20. gr. *lag om konsumenttvistenämnden*: Ett beslut som meddelas i en konsumenttvist är inte verkställbart och har inte samma rättsverkniningar som en dom. Ändring i beslutet får inte sökas genom besvär. Handläggning vid nämnden utgör inget hinder för att föra ärendet till allmän domstol för prövning.

<sup>5</sup> Nánari upplýsingar um ákvarðanir *konsumenttvistenämnden*:

<http://www.kuluttajariita.fi/sv/index/valituksenteko/valituksenkasittely.html>

### 34 §

#### *Tidpunkten för betalning av hyra*

Hyra i pengar skall betalas senast den andra dagen efter hyresbetalningsperiodens början, om inte något annat har avtalats om betalningstiden. Som hyresbetalningsperiod anses en månad eller någon annan tidsperiod för vilken hyran enligt avtalet skall betalas.

Om betalning av hyra i annat än pengar skall avtalas särskilt.

Hyra skall betalas också för den tid besittningsrätten till lägenheten består och för tiden efter det besittningsrätten upphört, om hyresgästen eller den som härleder sin rätt från hyresgästen fortfarande använder lägenheten.

Om framskjutande av hyresbetalningsdag i vissa fall stadgas i 12 §.

Í finnsku húsaleigulögunum er gert ráð fyrir að aðilar leigusamnings geti samið um að húsaleiga sé greidd fyrirfram, sbr. 36. gr. laganna. Heimildin er þó takmörkuð við að sérstakar ástæður (s. *särskilda skäl*) réttlæti fyrirframgreiðslu húsaleigu en ekki er fjallað frekar um hverjar hinar sérstöku ástæður geti verið. Hámarksfjárhæð fyrirframgreiðslu húsaleigu miðast við fjárhæð sem nemur þriggja mánaða húsaleigu eða lengri tíma ef samið hefur verið um að húsaleiga sé greidd fyrir lengri tíma en þrjú mánuði í senn (s. *om hyresbetalningsperioden är längre än så*) en þó að hámarki í jafn langan tíma og greiðslutímabilið er (s. *hyresbetalningsperioden*).

### 36 §

#### *Betalning av hyra i förskott*

När ett hyresavtal ingås kan av särskilda skäl avtalas att hyran skall betalas i förskott för flera hyresbetalningsperioder. Ett villkor enligt vilket för hyresgästen under tiden för hyresförhållandet får uppställas skyldighet att betala hyra i förskott är ogiltigt. Hyresgästen får dock alltid betala hyran i förskott för flera hyresbetalningsperioder än de för vilka hyran har förfallit. Ett villkor enligt vilket hyresgästen skall betala hyra i förskott för en längre tid än tre månader eller om hyresbetalningsperioden är längre än så, för en hyresbetalningsperiod, är ogiltigt.

Angående avtal om säkerhet för uppfyllande av villkoren i hyresavtalet stadgas i 8 §.

Að því er varðar tryggingarfé er heimilt að krefjast tryggingarfjár sem stendur til tryggingar réttum efnidum leigusamnings, sbr. 8. gr. finnsku húsaleigulaganna. Ef trygging er ekki greidd á tilsettum tíma er heimilt að rifta leigusamningi. Hámarksfjárhæð tryggingarfjár miðast við fjárhæð sem nemur þriggja mánaða húsaleigu.

### 8 §

#### *Säkerhet i hyresförhållande som gäller bostadslägenhet*

Avtal kan ingås om att en skälig säkerhet skall ställas med tanke på den skada som uppstår om en avtalspart inte uppfyller sina förpliktelser. Om säkerhet inte ställs inom avtalad tid, har den avtalspart till vars förmån det har avtalats om säkerhet rätt att häva avtalet. Rätt att häva avtalet föreligger dock inte, om säkerheten har ställts innan meddelande om hävning delgavs. Ett villkor enligt vilket en avtalspart skall ställa en säkerhet som är större än tre månaders hyra är ogiltigt.

Ýmsar upplýsingar um leigu húsnæðis er að finna á vef *Konkurrens- og konsumentverket*:

<http://www.kkv.fi/sv/information-och-anvisningar/kop-forsaljning-och-avtal/att-hyra-en-bostad/>